

SCHEMA DI CONVENZIONE
TRA IL COMUNE DI RIVALTA DI TORINO

E
IMMOBILIARE PASTA srl

per l'esecuzione dello Strumento Urbanistico Esecutivo (P.E.C.L.I., P.P., P.E.E.P., P.I.P., P.I.R.U.) nelle aree site nella zona CC23 del vigente P.R.G.C.

L'anno duemila, addì del mese di in Rivalta di Torino, in una sala del palazzo civico in Via Candido Balma n. 5, avanti a me dott. Notario in Torino, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Torino e Pinerolo, alla presenza dei testimoni Sigg.:

.....

(oppure senza testimoni avendovi i comparenti rinunciato) sono comparsi i signori:

-, nato a il e domiciliato in Rivalta di Torino, via Candido Balma n. 5 che interviene in questo atto non in proprio ma nella sua qualità di dirigente del Settore Tecnico del Comune di Rivalta di Torino, sito in Rivalta di Torino, via Candido Balma n. 5, CF 01864440019, a quanto infra autorizzato in base a specifica delega dirigenziale in materia conferita con provvedimento sindacale n. ... in data, in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n. in data....., e divenuta esecutiva in data che, in copia conforme, si allega al presente atto sotto la lettera "..."

e i Signori:

delle cui identità personali e qualità suddette sono io notaio certo, i quali tra loro d'accordo e con il mio consenso stipulano quanto segue:

PREMESSO:

- che il Comune di Rivalta di Torino è dotato di II Variante Generale approvata dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 62-2471 del 27.07.2011 subordinatamente all'introduzione ex officio, negli elaborati progettuali, delle ulteriori modifiche, specificatamente riportate nell'allegato A che costituisce parte integrante della delibera stessa, modificata da successive varianti assunte ai sensi dell'art. 17 L.R. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i.;

- che con deliberazione consiliare n. 53 del 30/11/2020 è stata approvata la convenzione tipo relativa ai P.E.C.L.I.;

- che i soggetti proponenti, in allegato all'apposita istanza indirizzata al Sindaco Comune di Rivalta di Torino, pervenuta in data 21/01/2020 prot. n. 1895/64 e rubricata quale pratica edilizia n. PE 16/2020, hanno presentato la richiesta di approvazione del presente Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa (P.E.C.L.I.), ai sensi degli artt. 43 e 45 della L.R. 56/77 e s.m.i., per l'utilizzazione degli immobili di proprietà siti nel Comune di Rivalta di Torino ed identificati al Catasto Terreni al foglio n. 41 mappali n. 327, 330, 331, 332, 333, 335, 324, 336, 323, 334, 329, 328, 326 per una superficie complessiva di mq. 20.862 catastali, inclusi in zona CC23 (residenziale/) della Variante Generale al Piano Regolatore Generale approvata;
- che il P.E.C.L.I. è stato esaminato con parere favorevole della Commissione Edilizia in data, fatta salva la definizione in linea amministrativa dei rapporti per la cessione delle aree a servizi e per la corresponsione degli oneri di urbanizzazione di cui alla presente convenzione;
- che il Dirigente settore Tecnico con proprio provvedimento n. del, ha deciso l'accoglimento del Progetto di Piano Esecutivo Convenzionato ed il relativo schema di convenzione, da stipularsi ai sensi e per gli effetti dell'art. 45 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- che successivamente all'accoglimento del P.E.C.L.I. è stato richiesto parere all'Organo Tecnico Comunale per la VAS in merito all'assoggettabilità del presente SUE alla Valutazione Ambientale Strategica;
- che con determinazione n. ... del è stato approvato il verbale dell'Organo Tecnico Comunale con il quale il presente P.E.C.L.I. viene assoggettato alla VAS/escluso dalla procedura VAS subordinatamente al recepimento nel progetto di P.E.C.L.I. di modifiche e integrazioni relative a
- che le prescrizioni sopra citate sono state recepite nel progetto di P.E.C.L.I., specificatamente nei seguenti elaborati presentati in data: prot. n.:
- che il Dirigente Settore Tecnico, con proprio provvedimento n. del, ha deciso l'accoglimento definitivo del Progetto di Piano Esecutivo Convenzionato;
- che sono state esperite tutte le procedure previste dalla legislazione vigente sia in merito al deposito che alla pubblicazione, avvenuta per un periodo di 15 gg. dal al, all'Albo Pretorio del Comune, nonché alla possibilità di presentazione, da parte dei privati cittadini di osservazioni e proposte nel periodo dal al
- che nei termini previsti non sono pervenute osservazioni, né proposte presso il Comune;
- che nei termini previsti sono state presentate n. osservazioni e/o proposte alle quali si è controdedotto con deliberazione di Giunta n. del con la quale è stato approvato il P.E.C.L.I. e il progetto di fattibilità tecnico economica delle relative opere di urbanizzazione primaria da eseguirsi a scomputo degli oneri;

- che appare necessario, da parte del Comune, disciplinare con la presente convenzione i rapporti con i richiedenti in ordine agli adempimenti previsti dalla legge per l'approvazione del presente P.E.C.L.I. ed in ordine ai tempi ed alle modalità di attuazione del medesimo;

TUTTO CIÒ PREMESSO

- il Comune di Rivalta di Torino, nella persona del Sig. che nel presente atto agisce per conto dell'Amministrazione Comunale che rappresenta,

- e i Sigg.:

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

ART. 1 - GENERALITA'

La premessa narrativa forma parte sostanziale ed integrante della presente convenzione.

ART. 2 - ELABORATI DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

L'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato da realizzare sugli immobili siti in Comune di Rivalta di Torino, così come identificati in premessa, avverrà in conformità a quanto previsto dagli elaborati di progetto, che fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione, allegati in formato digitale alla delibera di Giunta Comunale n. ... del

Detto progetto è costituito dai seguenti elaborati, come indicato nell'art. 39 della L.R. 56/77 e s.m.i.:

Elaborati del P.E.C.L.I.

- Relazione illustrativa e norme di attuazione;

- Elaborati grafici comprendenti le seguenti tavole di progetto:

- Tavola n. 1 -

- Tavola n. 2 -

- Tavola n. 3 -

.....

Elaborati del progetto di fattibilità tecnico economica delle opere di urbanizzazione da eseguirsi a scomputo degli oneri, come specificato nei successivi articoli 8 e 10

-

-

ART. 3 - UTILIZZAZIONE URBANISTICA DEL P.E.C.L.I.

Il Piano Esecutivo prevede l'utilizzazione urbanistica delle aree di cui in premessa, della superficie complessiva di mq. 20.755 di proprietà dei proponenti e mq 107 di proprietà comunale, per complessivi 20.862 mq catastali e 21.141 mq reali, che ricadono nell'area residenziale/ , denominata CC23, dal Piano Regolatore Vigente;

L'utilizzazione urbanistica del terreno viene attuata secondo le destinazioni individuate sulle tavole di progetto allegate, e che vengono di seguito così sintetizzate:

A) aree fondiari a destinazione residenziale mq. 10.606 (diecimilaseicentosei);

B) aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria ex art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i.: mq. 10.535 (diecimilacinquecentotrentacinque) così suddivise:

- 1.305 mq destinati a viabilità pubblica

- 9.230 mq destinati a area a servizi (parcheggi/area verde);

C) aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria ex art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i. : mq. (in lettere) costituite da (indicare destinazione);

Le destinazioni d'uso di cui alla lettera A) non possono essere modificate per tutta la durata della presente convenzione, tranne che per rilevanti interessi da accertarsi da parte della pubblica amministrazione.

Le modalità di utilizzazione delle aree di cui alle lettere B - C sono definite nella presente convenzione dai successivi articoli. I progetti delle opere infrastrutturali e degli impianti ivi previsti, se realizzati a scomputo degli oneri di urbanizzazione a cura del soggetto attuatore, dovranno essere predisposti secondo le prescrizioni della legislazione vigente di settore, come dettagliato dal successivo art. 11.

L'individuazione delle aree risulta dal tipo di frazionamento n. approvato dall'Agenzia del Territorio in data, che in originale, in un'unica stesura con l'unita dimostrazione di frazionamento, previa constatazione e sottoscrizione dei comparenti, viene allegato al presente atto sotto la lettera

Le aree individuate alla lettera B) del presente articolo vengono cedute alle condizioni previste all'art. 5, mentre le aree individuate alla lettera C) vengono cedute alle condizioni previste all'art. 6.

ART. 4 - UTILIZZAZIONE EDILIZIA DELL'AREA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE DEL P.E.C.L.I.

Il soggetto attuatore si impegna, per sé, successori e/o aventi causa, alla manutenzione delle aree fondiari a destinazione residenziale affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti dalla presente convenzione.

.....

Nelle aree di cui alla lettera A) è prevista quindi la realizzazione di 6 fabbricati, per complessivi mq. 8.485 massimi totali, come meglio rappresentati negli schemi di massima nella tav. n. 04-05

In sede di accoglimento del P.E.C.L.I., vista la specificità dell'intervento proposto e del contesto urbanistico, l'ufficio che cura l'istruttoria ha acconsentito alla proposta di prevedere un unico lotto edificatorio e la possibilità di realizzare la capacità edificatoria prevista mediante la presentazione di permessi di costruire per singolo fabbricato, nell'arco di validità della convenzione medesima.

La disposizione planimetrica degli edifici all'interno dell'area fondiaria, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche sono indicate alla tavola n. 03-04-05

I progetti degli edifici hanno titolo documentario non vincolante del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire e saranno ulteriormente precisati negli atti tecnici a corredo della domanda del Permesso di Costruire. Resta comunque inteso che non possono essere variate le quantità totali delle aree fondiarie e la loro superficie.

La sagoma degli edifici ed il numero delle unità immobiliari definiti negli elaborati grafici e tecnici hanno carattere indicativo e potranno essere modificati in fase di richiesta dei Permessi di Costruire, fermo restando il rispetto delle confrontanze tra i fabbricati e delle distanze dai confini del P.E.C.L.I., e sempre che non comportino modifiche alle tipologie, tali da costituire variante essenziale ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. n. 380/01. Anche il numero, la forma e la posizione delle rampe per l'accesso ai piani interrati potranno essere modificati in sede di Permesso di Costruire.

E' ad esclusivo carico dei proponenti il costo delle opere inerenti alla superficie fondiaria (viabilità di servizio o infrastrutture) ed i relativi allacciamenti e sottoservizi.

ART. 5 - CESSIONE DELLE AREE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

I proponenti in relazione al disposto dell'articolo 45 della legge regionale 56/77, punto 1, e s.m.i., nonché del quinto comma dell'articolo 28 della legge n. 1150/42, per cose che dichiarano e garantiscono loro, totalmente ed esclusivamente proprie, CEDONO gratuitamente, senza corrispettivo in denaro, al Comune di Rivalta di Torino, che in persona di chi sopra accetta, le seguenti aree occorrenti per le urbanizzazioni primarie e precisamente:

Aree indicate nel P.E.C.L.I. allegato - Tav. n. 02, retinate in colore giallo, per le viabilità, blu per le aree a servizi, della superficie complessiva di mq. 10.535, censite a catasto terreni al foglio n., mappali n....., di cui alle seguenti coerenze: a nord; a est; a sud; a ovest

Le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria indicate nella tav. n. 02 sono così ripartite:

a) sistema viario pedonale e veicolare, per il collegamento e per l'accesso agli edifici; sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti; attrezzature per il traffico; mq 1.305

b) spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale o di quartiere; mq 9.230

Le aree di cui al presente articolo vengono cedute gratuitamente con tutte le garanzie sulla libertà da pesi, vincoli, servitù, ipoteche, privilegi, liti pendenti, arretrati di imposte, trascrizioni in pregiudizio e con le più ampie garanzie di evizione, con formale rinuncia ad ogni diritto di ricorso, qualora per qualsiasi ragione l'area destinata all'edificazione non venisse in tutto o in parte utilizzata nei termini e nelle quantità previste.

Si stabilisce che il Comune di Rivalta di Torino ne entrerà nel pieno possesso al momento della stipula della presente convenzione.

Con la dismissione di tali aree viene trasferito a carico del Comune di Rivalta di Torino anche l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il valore dell'area ceduta viene dichiarato simbolicamente in € ed i cedenti rinunciano a qualsiasi diritto all'ipoteca legale, che potesse nascere dal presente atto, esonerando il competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità a riguardo. I cedenti dichiarano che l'area oggetto del presente atto ha tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Rivalta di Torino in data, che in copia conforme all'originale viene allegato sotto la lettera e che fino ad oggi non sono avvenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono i terreni suddetti; dichiarano inoltre che non è stata fino ad oggi trascritta nei Registri Immobiliari alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata.

In caso di realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri, le aree cedute contestualmente alla presente convenzione vengono concesse in uso gratuito al Soggetto Attuatore e l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria resta a carico del soggetto attuatore, fino alla data di approvazione del certificato di collaudo e successiva presa in carico delle opere.

L'Amministrazione ha ampia facoltà nel tempo di utilizzare le aree dismesse ad uso pubblico, anche con destinazione diversa, fermo restando che si tratta di standards di cui all'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. Gli oneri per l'eventuale demolizione di manufatti e sistemazione provvisoria delle aree non sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione.

ART. 6 - CESSIONE DELLE AREE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA E INDOTTA

Non è prevista la cessione di aree per urbanizzazione secondaria e indotta.

ART. 7 ASSOGGETTAMENTO AD USO PUBBLICO DI AREE PRIVATE

Non è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico di aree private

ART. 8 - MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER STANDARD ARTT. 21 E 22 L.U.R.

Il soggetto attuatore, considerato che la cessione di aree per il soddisfacimento degli standard urbanistici non è sufficiente a raggiungere lo standard minimo di aree a verde pubblico e parcheggio prevista dallo strumento urbanistico vigente fissato in attuazione all'art. e 22 della Legge

Regionale n. 56/77 e s.m.i. e precisamente:

- art. 21: 255 abitanti teorici x 25 mq/abitante pari a 6.375 mq per la destinazione residenziale e 100% della superficie utile lorda di pavimento pari a mq per il terziario per un totale di mq

- art. 22: 255 abitanti teorici x 17,5 mq/abitante = 4.462,5 mq per la destinazione residenziale si impegna per sé, successori ed aventi causa ad ogni titolo, a monetizzare 4.462,5 mq per l'art. 22 per un totale di 4.462,5 mq di aree non dismesse per standard art. 22, sempre che il Proponente non acquisisca la disponibilità di tali aree prima della stipula della presente convenzione e le dismetta in sede di stipula della stessa.

L'ammontare della monetizzazione, determinato in €/mq. per aree ex art. 21 L.U.R., ed €/mq. 25,00 per aree ex art. 22 L.U.R., secondo i criteri fissati dalla deliberazione di C.C. n. 30 in data 24/07/2020 e successive modifiche ed integrazioni, risulta di complessivi € 111.562,50 di cui €0,00 per l'art. 21 e € 111.562,50 per l'art. 22 e viene versata in un'unica soluzione alla stipula della presente convenzione (o, in alternativa) viene rateizzata in base ai criteri di cui alla DGC n. 47/2016, così come modificata con DGC n. 14/2020: alla stipula della presente convenzione viene versata la prima rata dell'importo di mentre la restante parte viene versata in 7 rate successive così come determinato nella nota dirigenziale del prot. n.

Il soggetto attuatore non avrà diritto ad alcun rimborso di quanto versato, qualora rinunciasse in tutto od in parte alla realizzazione del P.E.C.

ART. 9 - ONERI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Considerato il principio sancito dal D.P.R. 06/06/2001 n. 380 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", di equivalenza tra le opere di urbanizzazione necessarie ad infrastrutturare un'area computata in forma analitica e l'importo degli oneri di urbanizzazione da corrispondere computati in forma sintetica, si procede al calcolo sintetico, secondo le indicazioni contenute nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 24/07/2020 – e successivi aggiornamenti -, e pertanto con il seguente conteggio:

€/mq. 85,00 x mq. 8.485 = € 721.225,00

Mentre in forma analitica, sulla base della stima sintetica contenuta nel progetto di fattibilità tecnico economica, redatto ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. si presume un importo di € 719.390,32 che scontato del 20% risulta un importo di 575.512,26. L'ammontare definitivo degli

oneri da versare sarà l'importo maggiore determinato dal confronto tra il quadro economico del progetto esecutivo (importo lavori e oneri per la sicurezza) delle opere da realizzare approvato dai competenti organi del Comune, e la stima sintetica sopra riportata. Eventuali conguagli saranno computati in sede di approvazione del certificato di collaudo, nel caso in cui l'importo delle opere realizzate sia inferiore all'importo risultante dal progetto esecutivo.

Per il calcolo analitico dei costi delle opere di urbanizzazione vale l'applicazione, ai computi metrici prodotti, dei prezzi unitari dell'Elenco Prezzi della Regione Piemonte, vigente al momento della approvazione del P.E.C.L.I., scontato del 20% (venti per cento).

Le spese tecniche ed eventuali altri oneri sono a carico del Soggetto Attuatore.

Resta fermo che qualora le opere realizzate a scomputo comportino costi inferiori alla stima risultante dall'applicazione del principio di equiparazione degli oneri, la differenza dovrà essere versata a favore del Comune.

Nel caso in cui i singoli Permessi di Costruire fossero conformi all'allegato energetico al Regolamento Edilizio Vigente, in accordo con i principi stabiliti nella deliberazione di Consiglio Comunale n.28 del 19/06/2016 che intende dare comunque completa realizzazione alle opere necessarie per urbanizzare le aree di espansione, verrà applicata una riduzione del 50% sulla quota degli oneri di urbanizzazione primaria che dovesse eccedere il costo delle opere di urbanizzazione come desunto dal quadro economico del progetto esecutivo delle opere stesse.

Il versamento degli oneri dovrà essere effettuato presso la Tesoreria Comunale con le seguenti modalità:

- considerato che il soggetto attuatore ha in carico l'esecuzione delle opere a scomputo l'eventuale importo risultante dalla differenza tra la stima sintetica e l'importo del progetto esecutivo delle opere a scomputo deve essere versato in sede di rilascio dei Permessi di Costruire degli edifici con i criteri di rateizzazione in esso previsti;

L'inosservanza delle scadenze previste per i versamenti comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 42 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

Resta inteso che, variando gli importi stabiliti nella già citata delibera di C.C. n. del, il contributo da corrispondere sarà commisurato ai nuovi importi in vigore al momento dell'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

I soggetti attuatori non avranno diritto al rimborso delle quote di urbanizzazione primaria già versate al Comune, qualora rinunciassero in tutto o in parte all'esecuzione degli edifici concessi.

Nel caso in cui l'importo analitico delle opere di urbanizzazione primario superi l'importo sintetico degli oneri, l'eccedenza sarà scomputata da quanto dovuto come oneri di urbanizzazione secondaria ai sensi dell'art. 45 c. 1 n. 2) L.R. 56/77 e s.m.i..

ART. 10 - ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA Il soggetto attuatore, in relazione al disposto dell'art. 16 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 (T.U. sull'edilizia) e secondo le indicazioni contenute nella deliberazione di n. del – salvo futuri aggiornamenti da verificarsi in sede di rilascio dei Permessi di Costruire - si impegna per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a corrispondere al Comune di Rivalta di Torino gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, quantificati secondo i parametri ed i valori individuati nella deliberazione sopra citata, che sono per l'area CC23, € 65,00 al mq.

L'importo complessivo del contributo è di € 551.525,00 e verrà corrisposto al Comune prima del ritiro dei Permessi di Costruire secondo le forme ed i criteri di rateizzazione previsti dalla deliberazione sopra citata. (oppure: verrà scomputato in conseguenza della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all' art.8, ai sensi della L.R. 56/77 art. 45 comma 1 n. 2).

Nel caso in cui i singoli Permessi di Costruire fossero conformi all'allegato energetico al Regolamento Edilizio Vigente, verrà applicata una riduzione del 50% sugli oneri di urbanizzazione secondaria.

Il soggetto attuatore e successori o aventi causa non avrà diritto al rimborso delle quote di urbanizzazione secondaria già versate al Comune, qualora rinunciasse in tutto o in parte alla esecuzione degli edifici concessi. Resta inteso che, variando gli importi stabiliti nella già citata delibera di n. del, il contributo da corrispondere sarà commisurato ai nuovi importi in vigore nel momento del rilascio del singolo Permesso di Costruire.

L'eventuale rinnovo del Permesso di Costruire impone la revisione dell'importo versato, che dovrà essere aggiornato alla quota in vigore al momento del rinnovo stesso.

Le opere di urbanizzazione secondaria, per le quali viene versato il contributo, saranno eseguite dal Comune in relazione agli stanziamenti previsti dal bilancio, all'apporto di nuovi contributi da parte del P.E.C.L.I. ed alla espansione degli insediamenti.

Il Comune si riserva la facoltà di impiegare i contributi previsti nel presente articolo, anche nell'esecuzione di una sola opera organica di urbanizzazione sociale.

ART. 11 (opzione 'a') - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DA PARTE DEL SOGGETTO ATTUATORE A SCOMPUTO DEGLI ONERI. TEMPI E ATTI

Il soggetto attuatore, sulla base di quanto previsto al precedente art. 3 ed in relazione al disposto del comma 1 punto n. 2 dell'art. 45 della L.R. n. 56/77 del 5.12.1977 e s.m.i., si obbliga per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo ad assumere l'onere di progettare - in conformità alla normativa in materia di lavori pubblici - e di fare eseguire le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i. a scomputo degli oneri di cui al precedente punto 6, con le seguenti modalità:

Contestualmente al Piano Esecutivo Convenzionato in oggetto, il soggetto attuatore ha presentato il progetto di fattibilità tecnico economica delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo, redatto in conformità all'art. 23 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., la cui stima economica risulta essere di € 719.390,32 , il progetto di fattibilità tecnico economica presentato dal Soggetto Attuatore, è stato approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. ... del

Entro 60 giorni dalla stipula della convenzione edilizia il soggetto attuatore si impegna a presentare il progetto esecutivo, redatto a sue cura e spese in conformità agli artt. 33 e segg. del D.P.R. 207/2010. Acquisiti i necessari pareri, entro i successivi 180 giorni la Giunta Comunale approva il progetto esecutivo, previa istruttoria degli uffici competenti. Il progetto esecutivo dovrà essere corredato da idoneo crono programma, congruente con le fasi di realizzazione degli interventi edilizi previsti nell'ambito della superficie fondiaria.

Si stabilisce che le opere di urbanizzazione possono essere suddivise in lotti funzionali, che potranno quindi essere eseguiti in tempi diversi, congruenti con la realizzazione degli interventi edilizi sulle aree fondiarie. I lotti funzionali saranno indicati nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria

In seguito all'approvazione del progetto esecutivo il soggetto attuatore individua un operatore economico che sarà incaricato dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Il contratto è stipulato tra il Soggetto Attuatore e l'impresa esecutrice, nei termini di cui al D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.. Il Comune è sollevato da ogni responsabilità in ordine ai rapporti economici tra i contraenti nonché in ordine alla regolare conduzione del cantiere e alla regolare esecuzione dei lavori. I lavori dovranno essere iniziati entro (45) giorni dall'approvazione del progetto esecutivo. Il Soggetto Attuatore, prima dell'inizio dei lavori richiede all'Ente la nomina del direttore dei lavori il quale può anche essere scelto fra i tecnici del Comune di Rivalta di Torino. Le spese di direzione lavori e di redazione del Certificato di Regolare Esecuzione sono a carico del Soggetto Attuatore, da garantire con idonea polizza fideiussoria escutibile a semplice richiesta scritta da parte dell'Ente. Nel caso in cui il direttore lavori sia scelto tra i tecnici del Comune, il Soggetto Attuatore è tenuto a corrispondere, dietro richiesta dell'Ente e prima dell'approvazione del certificato di regolare esecuzione, un importo pari al 2% dell'importo delle opere previste nel progetto esecutivo a titolo di rimborso delle spese

Non è prevista l'applicazione della "Revisione prezzi". I prezzi si intendono fissi ed immutabili per tutti gli adempimenti previsti dalla presente convenzione.

Le opere indicate in progetto dovranno essere eseguite da imprese idonee, in possesso dei requisiti di ordine generale e i requisiti di qualificazione previsti in base alla natura e all'importo delle opere. La mancanza dei requisiti generali e di idonea qualificazione da parte dell'impresa esecutrice dei lavori a scomputo, comporterà il mancato riconoscimento dell'utilità delle opere realizzate ed il conseguente obbligo da parte del soggetto attuatore di versare integralmente gli oneri come determinati a seguito dell'applicazione del principio di equiparazione.

Qualora il proponente affidi alla medesima ditta le opere scomputabili e le opere non scomputabili dovranno essere contabilizzati separatamente i rispettivi costi.

Le opere di urbanizzazione non scomputabili a carico dei soggetti attuatori sono soggette a rilascio di permesso di costruire e dovranno essere realizzate entro i termini di validità del permesso stesso.

Nel corso di esecuzione delle opere di urbanizzazione, il Comune potrà effettuare controlli e visite ispettive, indipendentemente dalle verifiche di competenza del direttore lavori e del collaudatore, nel caso siano rilevate inadempienze od errori, saranno comunicate ai proponenti per i necessari provvedimenti.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere opportune varianti al suddetto progetto esecutivo.

Eventuali varianti alle opere di urbanizzazione dovranno essere predisposte, progettate ed approvate in attuazione dell'articolo 106 D.Lgs. 50/2016.

L'approvazione e la realizzazione delle opere di urbanizzazione indotta, non soggette a scomputo, sottostanno al medesimo iter procedurale previsto per le opere di urbanizzazione a scomputo descritto al presente articolo.

Ai sensi dell'art.57 bis delle NdiA, dovrà essere prevista la messa a dimora di alberi, preferibilmente di alto fusto, e arbusti di specie autoctone per una quantità di almeno 1 albero ogni 20 mq di SUL e nello specifico pari a 424 alberi a carico dei soggetti attuatori e non a scomputo degli oneri, secondo le indicazioni fornite dall'ufficio tecnico e indicate nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione. In base all'art.57 bis è ammessa la monetizzazione.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà prevedere, a carico dei soggetti attuatori e non a scomputo degli oneri, un intervento di compensazione ambientale, secondo i disposti dell'art.57 ter delle NdiA del PRGC Vigente e secondo le indicazioni che saranno fornite dall'ufficio tecnico.

ART. 12 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Per opere di importo inferiore a € 1.000.000,00 l'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere al Direttore Lavori l'emissione di un Certificato di Regolare Esecuzione entro tre mesi dalla fine dei lavori, o di incaricare un funzionario comunale del settore tecnico di tale incombenza.

Le operazioni di collaudo provvisorio dovranno essere ultimate entro sei mesi dalla data di ultimazione lavori. Il certificato di collaudo assume carattere definitivo decorsi 2 anni dall'emissione del medesimo.

Decorso tale termine, il collaudo si intende tacitamente approvato, ancorché l'atto formale di approvazione non sia intervenuto entro due mesi dalla scadenza del medesimo termine.

Per il collaudo si applicano le norme previste dall'art. 102 D.Lgs. 50/2016.

In ogni caso il cessionario manterrà la responsabilità della corretta esecuzione delle opere ai sensi degli articoli 1667 e 1669 del Codice Civile.

Il rilascio del certificato di agibilità per le unità immobiliari previste è subordinato alla ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri, funzionali agli edifici oggetto di certificato, e all'approvazione del relativo certificato di regolare esecuzione, anche limitato al singolo lotto funzionale, così come indicato nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primarie.

La determina dirigenziale di approvazione del certificato di collaudo provvisorio dovrà stabilire la data di presa in carico delle opere medesime, eccezione fatta per le opere su aree assoggettate all'uso pubblico che rimangono in capo ai proponenti successori aventi causa, qualora alla data di esecutività della determina non sussistano elementi ostativi, la medesima disporrà l'immediata presa in carico delle opere su aree dismesse e dovrà altresì disporre la liberatoria per lo svincolo della garanzia fidejussoria.

In sede di collaudo si procederà alla valutazione finale delle opere stesse, come in effetti eseguite, ed al conseguente conguaglio con gli oneri eventualmente versati a suo tempo al Comune, purché le eventuali varianti siano state preventivamente autorizzate dal Comune e risultino conformi al permesso di costruire rilasciato e alle successive varianti.

L'onorario dei professionisti incaricati dall'Amministrazione Comunale ed ogni altro onere afferente, sarà a totale carico dei proponenti, che dovranno anticipare le somme, salvo conguaglio, a semplice richiesta dell'Amministrazione.

ART. 13 - GARANZIE FIDEJUSSORIE

In caso di realizzazione a cura del soggetto attuatore delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri, contestualmente all'approvazione del progetto esecutivo il soggetto attuatore presenta polizza fideiussoria di importo pari al quadro tecnico-economico del progetto esecutivo maggiorato del 20% che verrà svincolata in seguito all'approvazione del Certificato di Collaudo o del Certificato di

Regolare Esecuzione. L'importo della polizza, su richiesta del soggetto attuatore, può essere ridotto degli importi risultanti dagli stati di avanzamento dei lavori, fino ad un massimo del 80% del totale (art. 103 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.). I concessionari si obbligano per sé e aventi diritto ad integrare il valore della fidejussione qualora ciò fosse richiesto dall'esecuzione di maggiori lavori.

Le polizze dovranno contenere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione e altresì contenere la clausola: escutibile a prima richiesta dell'Amministrazione Comunale entro 15 giorni dal ricevimento. Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte con la presente convenzione, i Proponenti autorizzano il Comune di Rivalta di Torino a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune dovrà fare.

Qualora le opere di urbanizzazione in sede di collaudo non risultassero in tutto od in parte realizzate in conformità dei progetti approvati, i Proponenti autorizzano il Comune ad avvalersi delle garanzie prestate e di attivare le procedure di escussione.

In caso di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il Comune con avviso scritto e notificato prescriverà ai Proponenti l'esecuzione di ogni opera o lavoro occorrente a soddisfare gli impegni. Trascorsi inutilmente trenta giorni consecutivi dalla notifica, il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione diretta dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione dei Proponenti ed a spese dei medesimi, rivalendosi sulle garanzie prestate e con gli obblighi convenzionali assunti ai sensi del presente articolo.

Il Comune effettuerà il controllo sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione nei termini definiti al precedente articolo 11.

In caso di aggiornamento degli oneri di urbanizzazione da parte del Comune, e/o di aggiornamento dei prezzi unitari del computo metrico alla data del rilascio del permesso di costruire, la garanzia prestata dovrà essere anch'essa aggiornata di conseguenza.

Il proponente si obbliga a semplice richiesta del Comune a reintegrare la fideiussione, qualora essa venisse utilizzata, in tutto o in parte, a seguito di inadempienza.

ART. 14 - CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

Il soggetto attuatore, successori o aventi causa a qualsiasi titolo, viste le disposizioni dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/01, si obbliga ad assumere gli oneri relativi al costo di costruzione.

Tali oneri verranno contabilizzati secondo le modalità in vigore al momento del rilascio del Permesso di Costruire, e verranno versati al Comune, in conformità alla deliberazione di n. del

ART. 15- ALLACCIAMENTI ALLE INFRASTRUTTURE E ALLE RETI ESISTENTI

Il soggetto attuatore, si obbliga per sé, successori o aventi causa a qualsiasi titolo, nel rispetto delle leggi di settore e dei Regolamenti vigenti nel Comune di Rivalta di Torino ad allacciare, a propria cura e spese, le infrastrutture primarie previste nel presente P.E.C.L.I. alle relative reti esistenti comunali. Inoltre saranno a totale carico del soggetto attuatore tutte le opere e contributi che eventualmente saranno richiesti dalle Società erogatrici dei servizi tecnologici per energia elettrica, acqua, gas, telefono, ecc.

ART. 16 - RINUNCIA ALLA RETROCESSIONE DELLE AREE

La cessione delle aree di cui ai precedenti articoli n. 5 e 6 sarà accompagnata da formale rinuncia ad ogni diritto di retrocessione, anche nel caso in cui per qualsiasi ragione, le aree destinate alla edificazione, non siano totalmente o parzialmente utilizzate dai soggetti attuatori, successori o aventi causa.

ART. 17 - OBBLIGO DI PERMESSO DI COSTRUIRE

Il soggetto attuatore dichiara di avere piena conoscenza dell'obbligo di ottenere regolare Permesso di Costruire per le opere da realizzare nell'ambito del P.E.C.L.I. I permessi dovranno in ogni caso rispettare quanto previsto nel presente P.E.C.L.I. e quanto contenuto negli articoli 16 e 17 del D.P.R. n. 380/01 e in tutte le altre disposizioni legislative e regolamentari che dettano norme per il legittimo rilascio dei Permessi di Costruire, con particolare riferimento a quelle relative alla salvaguardia dell'ambiente.

I Permessi di Costruire per qualunque opera da realizzarsi sulle aree fondiarie di cui all'art. 3, dovranno essere richiesti successivamente all'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria. Il rilascio dei Permessi di Costruire sui singoli lotti fondiari sarà subordinato altresì alla denuncia di fine dei lavori e certificato di regolare esecuzione da parte della Direzione Lavori del cassonetto stradale della viabilità interna di accesso, qualora il lotto oggetto di intervento non sia accessibile da altra via.

ART. 17bis – ALTRI OBBLIGHI

Il soggetto attuatore si obbliga, per un periodo di 5 anni a seguito della realizzazione di quanto previsto nell'ambito del progetto di urbanizzazione del P.E.C.L.I., ad effettuare un adeguato monitoraggio della componente traffico e viabilità mediante un rilievo tradizionale (sul campo) del traffico della durata di almeno una settimana continuativa e possibilmente nello stesso periodo; tale monitoraggio dovrà essere realizzato anche “ante operam” sulla viabilità esistente in particolar modo

in via Pascoli e dovrà essere accompagnato da una stima degli impatti sulle componenti aria e rumore che tenga in considerazione il numero teorico dei nuovi abitanti residenti.

ART. 18 - ALIENAZIONE DELLE AREE DEL P.E.C.L.I.

Qualora il soggetto attuatore proceda ad alienazione delle aree oggetto del P.E.C.L.I. dovrà trasferire agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri di cui alla presente convenzione.

Il soggetto attuatore e gli acquirenti restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi connessi al presente contratto, in particolare all'obbligo di non poter abitare o fare abitare le residenze realizzate, prima del rilascio del certificato di agibilità.

Il soggetto attuatore dovrà dare notizia al Comune di ogni trasferimento, entro trenta giorni dall'atto notarile di trasferimento della proprietà, pena una sanzione pari al valore del 2% (due per cento) dell'immobile trasferito. Il Comune potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento predetto.

In ogni caso di trasferimento parziale degli oneri e gli obblighi di cui sopra, i proponenti ed i loro successori od aventi causa nell'esecuzione di opere ed impianti dovranno attenersi alle norme dettate dalla presente convenzione.

ART. 19 - TRACCIAMENTI

A seguito dell'approvazione del P.E.C.L.I. e prima della stipula della convenzione edilizia, il soggetto attuatore si obbliga a tracciare, a proprie cura e spese, le strade, le delimitazioni dei lotti e quant'altro attiene al piano stesso riferentesi alle aree di urbanizzazione primaria e secondaria, con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria di insieme del P.E.C.L.I. con gli opportuni riferimenti.

A tracciamento definito, l'Ufficio Tecnico Comunale provvederà a verificare la conformità dello stesso con il tipo di frazionamento approvato dall'U.T.E. e con il progetto di P.E.C.L.I.

L'eventuale riposizionamento dei picchetti rimossi è a carico del Soggetto Attuatore.

ART. 20 - PICCOLE MODIFICHE

L'Amministrazione Comunale potrà consentire, su istanza del soggetto attuatore, nell'ambito della legislazione vigente e a proprio insindacabile giudizio, modeste modifiche al P.E.C.L.I. che non alterino il contenuto e le caratteristiche generali, ma che siano migliorative sia della composizione urbanistica sia dell'utilizzo delle infrastrutture in progetto.

ART. 21 – DURATA DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione, relativamente all'attuazione dell'edilizia libera, ha la durata di validità di 10 (dieci) anni dalla data di stipula e vincola i concessionari ed i loro aventi causa al rispetto degli obblighi della stessa previsti per l'intero periodo di durata, salvo l'impegno a cedere di cui agli articoli precedenti. Ai sensi e nei termini della legislazione e normativa vigente, e comunque in applicazione delle prescrizioni del P.R.G.C. vigente, è facoltà dei proponenti presentare istanza di variante allo strumento urbanistico esecutivo successivamente alla stipula, e comunque nell'arco di validità temporale stabilito dalla presente convenzione.

Saranno ammesse, su istanza dei proponenti modifiche alla convenzione approvata e/o stipulata, previa approvazione della Giunta Comunale, qualora non costituiscano varianti alle previsioni urbanistiche approvate.

ART. 22 - SANZIONI

Oltre alle sanzioni amministrative previste dalle norme vigenti in materia, in particolare dal D.P.R. 06.06.2001 n. 380, dall'art. 69 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e s.m.i., e da quelle già previste dagli articoli precedenti, le Parti convengono di stabilire le seguenti sanzioni convenzionali:

- a) in caso di inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel piano di intervento (art. 45 L.R. n. 56/77): - penale convenzionale a carico dei lottizzanti o degli aventi diritto, pari al doppio del valore delle aree di cui è stato modificato l'uso, secondo la stima degli Uffici Comunali;
- b) in caso di inosservanza delle caratteristiche tipologiche previste dai progetti allegati alla presente Convenzione, qualora gli stessi non siano stati preventivamente autorizzate dal Comune:
- penale pari al 20% del contributo dovuto ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380;
- c) in caso di inosservanza delle caratteristiche costruttive previste dalla Relazione Tecnico-Illustrativa allegata e dai progetti, qualora gli stessi non siano stati preventivamente approvati dal Comune:
- penale pari al 10% del contributo di cui alla precedente lettera b).
- d) in caso di inosservanza dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal cronoprogramma dei lavori allegato al progetto esecutivo:
- penale pari all'1% dell'importo dei lavori affidati per ogni giorno di ritardo (art. 117 D.P.R. 554/99);
- e) in caso di mancata o insufficiente manutenzione delle aree in concessione d'uso tale da recare pregiudizio al decoro dell'area e all'incolumità della popolazione:
- penale pari a € 500,00 che sarà applicata in seguito al mancato intervento entro 10 giorni dalla segnalazione comunicata dall'U.T.C.;

Relativamente alle sanzioni non previste, si applicano le disposizioni previste dall'art. 45, numero 4, dall'articolo 69 punto b) della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i. e dal D.P.R. 380/01.

La presente convenzione deve essere stipulata entro sei mesi dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione del P.E.C., pena l'annullamento del medesimo.

ART. 23 - TRASCRIZIONE

Le parti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari di Torino a trascrivere il presente atto, con sollievo dello stesso conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 24 - SPESE D'UFFICIO

Sono a totale carico del soggetto attuatore le spese relative alla stipulazione, registrazione, trascrizione della presente convenzione e dei conseguenti atti traslativi della proprietà in essa previsti (vulture delle aree cedute, ecc...).

ART. 25 - ALTRE NORME

Per quanto non contenuto nel presente atto, si fa riferimento alle leggi e regolamenti sia generali che comunali in vigore ed in particolare al T.U. delle 19 disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia di cui al D.P.R. 380/01 e alla L.R. n. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

Richiesto, io Notaio ho ricevuto quest'atto da me scritto in parte ed in parte dattiloscritto da persona di mia fiducia e da me letto ai comparenti che lo confermano e meco lo sottoscrivono.